

УТВЕРЖДЕНА

Администрации Сортавальского муниципального района
от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по
адресу: Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское
поселение, п.Рускеала, ул.Алексеева, д.6

г. Сортавала
2017

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на земельный участок под многоквартирным жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Алексеева, д.6

РАЗДЕЛ 1. «Пояснительная записка»

г. Сортавала
2017

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории на земельный участок под многоквартирным домом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Алексеева, д.6 разработан на основании Распоряжения Администрации Сортавальского муниципального района №620 от 03.07.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 10:07:0030106, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 12.04.2017 г. №10/ИСХ/17-58358.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирным домом.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Кааламского сельского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В силу ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г., как предусматривающего переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ, право собственности на образуемый земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение,

п.Рускеала, ул.Алексеева, д.б, возникает в связи с нахождением на данном участке здания многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012г. №289).

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования: ул.Алексеева.

Основанием для проведения работ является:

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района №620 от 03.07.2017года «О подготовке проекта межевания территории».

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части квартала были использованы:

- Правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, утверждены Решением сессии Совета Сортавальского муниципального района № 20 от 16.12..2013года, опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 54 от 30.12.2013г.

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150;

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 30.12.2015 г. с изм. и доп., вступ. в силу с 03.07.2016 г., с изменениями вступившими в силу с 01.01.2017г.);

- Материалы государственного кадастра недвижимости;

- Материалы натурного геодезического обследования территории;

Исходя из положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.2.2 Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150, подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории квартала территориальной зоны ЖЗ ограниченной красными линиями ул. Алексеева и фактическим землепользованием дома №4 по улице Алексеева.

Образуемый земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий:

- частично расположен в санитарно-защитной зоне от объекта капитального строительства .

В пределах Проекта межевания территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории отсутствуют

Согласно п.2.3 Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения для земельных участков с видом разрешенного использования «среднеэтажные жилые дома до 6 этажей (включая мансардный этаж) с придомовыми участками» предельные размеры не определены.

В территориальной зоне ЖЗ «Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения» земельные участки и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

Выдержка из ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КААЛАМСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение**

мени работы:

- клубы;
- дома и дворцы культуры;
- библиотек.

Культовые здания и сооружения с ограничением времени работы.

Спортивные площадки без мест для зрителей.

Общедоступные скверы и сады.

Площадки для отдыха взрослых и игр детей.

Фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории, общеврачебные практики, подстанции скорой помощи.

Площадки для мусоросборников.

Отделения (пункты) охраны общественного порядка.

Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Общественные туалеты.

Административные здания (офисы, отделения связи, отделения банков);

Школы, детские сады, учреждения дополнительного образования.

Складские объекты.

Котельные.

Передающие радиотехнические объекты, в том числе антенно-мачтовые сооружения:

- распространяющие телевизионный сигнал;
- обеспечивающие электрическую связь, в том числе, мобильную телефонную связь.

Сооружения для защиты от затопления.

Рекламные конструкции.

Объекты, предусмотренные проектом планировки территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования при жилых домах

Отдельно стоящие и блокированные гаражи и площадки для хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей.

Отдельно стоящие и блокированные сараи и хранилища жителей.

Площадки для постоянного и временного (гостевые стоянки) хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей.

Площадки для временного хранения легковых автомобилей (гостевые стоянки).

Придомовые хозяйственные площадки:

- для мусоросборников;
- для хозяйственных целей;
- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- для отдыха взрослого населения;
- для занятий физкультурой;
- для выгула собак.

Общественные туалеты.

Навесы, беседки.

Проходы, проезды, тропы, аллеи.

Резервуары для хранения воды.

**2.3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.
Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 2.3.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и
объектов капитального строительства**

Таблица 2.3.1.

<i>ЖЗ - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами</i>
Основные виды разрешенного использования
Линейные объекты инженерной инфраструктуры. Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Среднеэтажные жилые дома до 6 этажей (включая мансардный этаж) с придомовыми участками. Малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома от 3 этажей и более (включая мансардный этаж) с придомовыми участками. Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна. Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.
Условно разрешенные виды использования
Улично-дорожная сеть: - улицы, - переулки, - проезды, - проходы. Торгово-остановочные пункты общественного транспорта. Гостевые и приобъектные стоянки для временного хранения легковых автомобилей. Отдельно стоящие и блокированные гаражи и площадки для хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей. Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие постройки для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности. Малоэтажные жилые индивидуальные, а также блокированные и многоквартирные дома 1-2 этажа (включая мансардный этаж) с придомовыми участками. Многоэтажные жилые дома от 7 этажей и более (включая мансардный этаж) с придомовыми участками. Многоэтажные жилые дома с придомовыми участками. Общежития и гостиницы. Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты с ограничением времени работы: - бытового обслуживания; - общественного питания с площадью торгового зала не более 300 кв. м; - торговли продовольственными и промышленными товарами с площадью торгового зала не более 1000 кв. м; - аптеки с площадью торгового зала не более 100 кв. м; - временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала и с площадью торгового зала не более 60 кв. м; Объекты для занятия культурно-массовой работой по месту жительства с ограничением вре-

Часть 3. Градостроительные регламенты

14

В соответствии с п.3 Постановления Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" при разработке проекта межевания территорий должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

В процессе подготовки проекта межевания территории на часть территории квартала (элемент планировочной структуры) – территория товарищества собственников недвижимости «Алексеева-б» в районе дома №6 по ул. Алексеева было установлено, что фактическое землепользование под четырёхквартирным жилым домом составляет 1479 кв.м, включая площадь застройки жилого дома, площадей зданий, сооружений вспомогательного назначения.

Градостроительные характеристики территорий малоэтажного жилищного строительства (величина структурного элемента, этажность застройки, размеры участка, в том числе приквартирного и др.) определяются градостроительным зонированием городских округов и поселений в зависимости от типа территории, в том числе:

- отдельные жилые образования в структуре крупных городских округов и городских поселений;

- жилые образования малых городских округов и городских поселений и сельских поселений.

Градостроительные характеристики жилой застройки (этажность, размер участка) зависят от места ее размещения в планировочной и функциональной структуре территорий городского поселения и определяются правилами землепользования и застройки Кааламского сельского поселения.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-, двухквартирных и многоквартирных жилых домов блокированного и секционного типа устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от особенностей градостроительной ситуации, типа жилых домов и других местных особенностей в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

Границы проектируемых земельных участков установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Доступ к земельным участкам обеспечен посредством земель общего пользования.

Схема, ведомость координат, экспликация земель представлены в разделе 2 проекта межевания «Графические материалы».

Характеристики земельных участков приведены в таблице №1

№ п/п	Условное обозначение	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки	Площадь (кв.м.)
1	10:07:0030106:ЗУ1	среднеэтажные жилые дома до 6 этажей (включая мансардный этаж) с придомовыми участками	1479

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, в результате градостроительного зонирования определены территориальные зоны. Территория, предназначенная для разработки Проекта межевания территории, отнесена к «Жилой зоне».

Применительно для данной территории установлен градостроительный регламент –

«ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами».

Параметры застройки территории определены «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами» Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения.

Определение координат характерных точек границ земельных участков выполнено с точностью обеспечивающей:

- Среднюю квадратическую ошибку относительно пунктов ОМС (M_i) – не более 0,1м;
- Ошибку определения площади земельного участка ($\Delta P = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_{\text{кв.м.}}}$) – не более 13 кв.м.

Математическая обработка результатов работ по установлению границ и составлению плана границ земельного участка произведена в программе FMAP.

Границы участков нанесены на основании кадастрового плана территории, выданного Филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Карелия от 12.04.2017г. №10/ИСХ/17-58358.

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Алексеева, д.6

Общая площадь проектируемой территории- 1479кв.м.

Площадь участка №1 –1479кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Алексеева, д.6

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н2	359224.68	1324209.55
н3	359231.49	1324209.46
н4	359228.94	1324220.57
н5	359223.01	1324227.41
н6	359211.36	1324236.96
н7	359190.46	1324236.38
н8	359191.41	1324192.89
н1	359225.19	1324193.21
н2	359224.68	1324209.55

Работы по составлению проекта межевания территории выполнены в полном соответствии с нормативно-правовыми и законодательными документами.

Кадастровый инженер Ковтун М.А.



Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на часть территории квартала

(элемент планировочной структуры)

– территория товарищества собственников недвижимости

«Мюллюкюля-8»

РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»

г. Соргавала
2017

ЧЕРТЁЖ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Местоположение: РК, КСП, р.Рускеала, ул.Алексеева, д.6
Категория земель: земли населённых пунктов

Цель предоставления: среднеэтажные жилые дома до 6 этажей (включая мансардный этаж) с
придомовыми участками
Площадь участка: 1479 кв.м



Заказчик работ

[Signature]
16.10.17

Кадастровый инженер

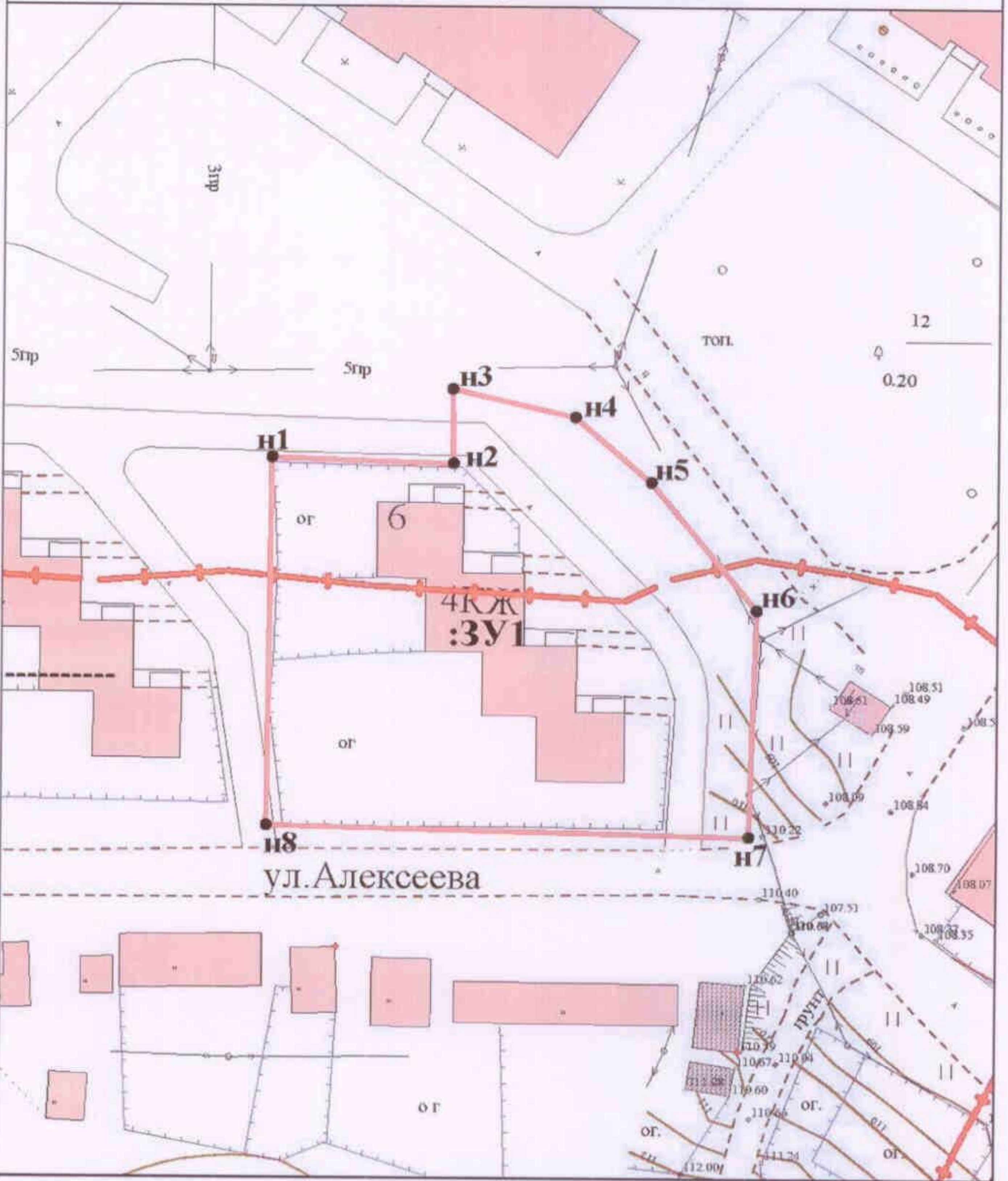
[Signature]
Ковтун М.А.

Масштаб 1:750

- граница испрашиваемого участка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



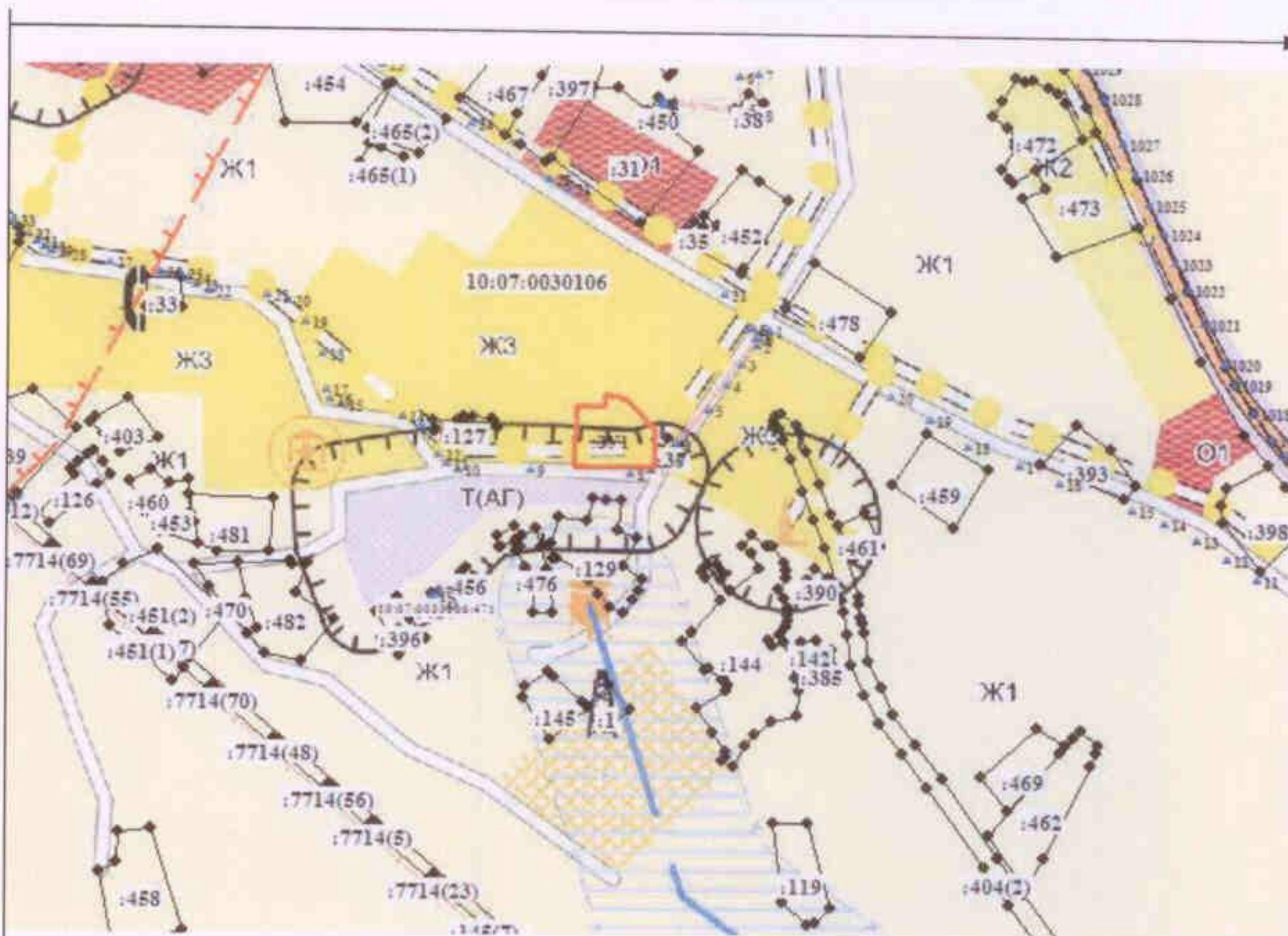
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- земельный участок
- части земельного участка
- существующие линейные объекты
- планируемые линейные объекты
- скважина зона объекта

Масштаб 1:500

С. В. Сошурова
16.10.17

**План размещения участка
на карте градостроительного зонирования п.Рускеала**



Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п.Рускеала, ул.Алексеева, д.6

Общая площадь проектируемой территории- 1479кв.м.

Площадь участка №1 –1479кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Кадастровый квартал 10:07:0030106

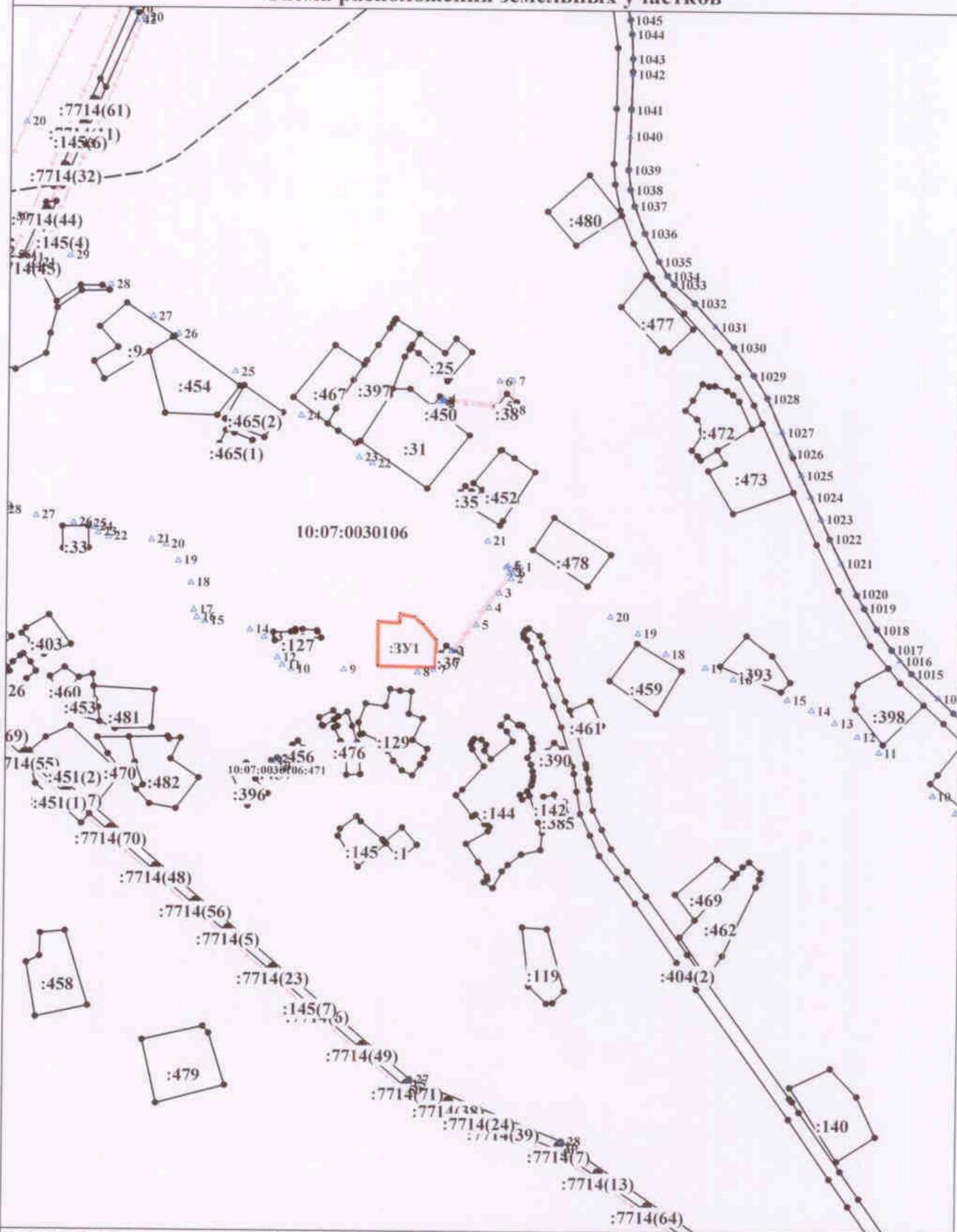
Территориальная зона: ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами»

Условный номер земельного участка :3У1

Красные линии, территории объектов культурного наследия отсутствуют.

Участок частично расположен в санитарно-защитной зоне от объекта капитального строительства.

Схема расположения земельных участков



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

<ul style="list-style-type: none"> - существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения - вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения ее местоположения - существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения ее местоположения - внескаштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ - внескаштабный знак вновь образованного ЗУ 	<ul style="list-style-type: none"> - границы кадастрового деления - границы муниципальных образований и(или) границы населенных пунктов - границы земель общего пользования - границы и обозначение территориальных зон и зон с особым режимом использования территории 	<ul style="list-style-type: none"> - исходные, измененные и уточняемые земельные участки - земельные участки образованные путем раздела или выдела - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности
--	---	---

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Кааламское сельское поселение**

**2.3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.
Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 2.3.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и
объектов капитального строительства**

Таблица.2.3.1.

<i>ЖЗ - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами</i>
Основные виды разрешенного использования
Линейные объекты инженерной инфраструктуры. Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Среднеэтажные жилые дома до 6 этажей (включая мансардный этаж) с придомовыми участками. Малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома от 3 этажей и более (включая мансардный этаж) с придомовыми участками. Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна. Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.
Условно разрешенные виды использования
Улично-дорожная сеть: - улицы; - переулки; - проезды; - проходы. Торгово-остановочные пункты общественного транспорта. Гостевые и приобъектные стоянки для временного хранения легковых автомобилей. Отдельно стоящие и блокированные гаражи и площадки для хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей. Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие постройки для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности. Малоэтажные жилые индивидуальные, а также блокированные и многоквартирные дома 1-2 этажа (включая мансардный этаж) с придомовыми участками. Многоэтажные жилые дома от 7 этажей и более (включая мансардный этаж) с придомовыми участками. Многоэтажные жилые дома с придомовыми участками. Общежития и гостиницы. Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты с ограничением времени работы: - бытового обслуживания; - общественного питания с площадью торгового зала не более 300 кв. м; - торговли продовольственными и промышленными товарами с площадью торгового зала не более 1000 кв. м; - аптеки с площадью торгового зала не более 100 кв. м; - временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала и с площадью торгового зала не более 60 кв. м; Объекты для занятия культурно-массовой работой по месту жительства с ограничением вре-



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «13» июля 2017 г.

№ 620

О подготовке проекта межевания территории

На основании поступившего предложения Сологубовой Елены Валентиновны (вх. № С-4704 от 20.06.2017 г.), уполномоченной действовать от имени собственников многоквартирного дома на основании протокола №б/н от 04.05.2017 г. «Общего собрания жильцов дома № 6 по ул. Алексеева, п. Рускеала», в соответствии со ст. 43, ч. 8 ст. 45, ч. 1 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и п. 4 ст. 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации":

1. Заинтересованному лицу осуществить подготовку проекта межевания территории на земельный участок под многоквартирным жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Алексеева, д. 6.

2. Документация по планировке территории, указанная в п. 1 настоящего распоряжения, до ее утверждения подлежит согласованию с органом местного самоуправления, применительно к территории которого разрабатывается такая документация (Кааламское сельское поселение).

3. Проект межевания территории до его утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с ч. 5 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Направить уведомление о принятом решении о подготовке проекта межевания территории, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, главе Кааламского сельского поселения в течение десяти дней со дня подписания настоящего распоряжения.

5. Опубликовать настоящее распоряжение в районной газете «Ладога-Сортавала» и на официальном сайте администрации Сортавальского муниципального района в сети Интернет.

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Глава администрации



Л. П. Гулевич